



APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

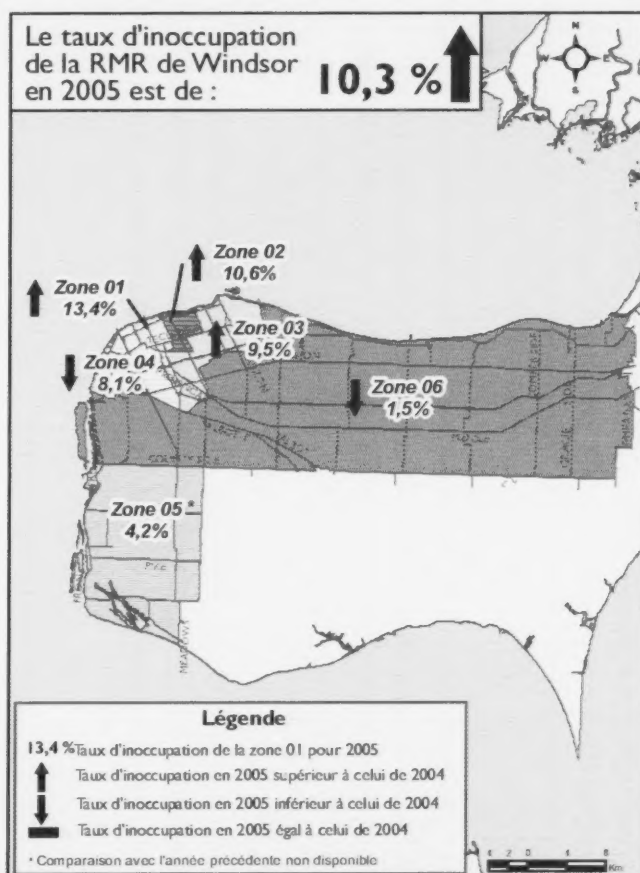
RMR DE WINDSOR
OCTOBRE 2005

LE TAUX D'INOCCUPATION FRANCHIT LA BARRE DES 10 % À WINDSOR

Le taux d'inoccupation des appartements a grimpé à 10,3 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor en octobre 2005, après s'être établi à 8,8 % en 2004.

Étant donné qu'un nombre croissant de locataires ont accédé à la propriété, le nombre d'appartements vacants a bondi et a atteint 1 573.

Le loyer moyen des logements de une chambre est demeuré à 650 \$, tandis que celui des unités de deux chambres a augmenté de moins de 1 % pour se chiffrer à 780 \$.



SOMMAIRE

Analyse

- 1 Le taux d'inoccupation franchit la barre des 10 % à Windsor
- 2 Faits saillants à l'échelle nationale
- 3 Davantage d'appartements sont vacants à Windsor
- 3 Le centre-ville a le taux d'inoccupation le plus élevé
- 4 Taux d'inoccupation les plus élevés dans les immeubles moins récents
- 4 Les tours d'habitation ont le taux d'inoccupation le plus faible
- 4 Le taux de disponibilité progresse légèrement
- 4 Perspectives du marché locatif
- 5 Les frais d'intérêt montent un peu

TABLEAUX STATISTIQUES

- 1.1.1 Taux d'inocc., appart.
- 1.1.2 Loyers moyens, appart.
- 1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
- 1.1.4 Taux de dispon., appart.
- 1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
- 1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
- 1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
- 1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer

**Taux d'inoccupation des
appartements (%)
par grand centre**

	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	2,7	2,7

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains¹ du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de

logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs.

Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien

obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 \$, 1 004 \$ et 920 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 \$ et 472 \$).

¹Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

Davantage d'appartements sont vacants à Windsor

En 2005, l'effritement du nombre de locataires a contraint les propriétaires-bailleurs de la RMR de Windsor à se faire concurrence pour attirer les locataires, si bien que le taux d'inoccupation des appartements – déjà le plus élevé au pays – a atteint un nouveau sommet de 10,3 %.

Plusieurs facteurs expliquent la montée du taux d'inoccupation dans la RMR. Premièrement, l'important mouvement des locataires vers le marché de la propriété s'est poursuivi. Les données sur la migration indiquent que la population de Windsor a continué de croître. Si le nombre de logements vacants est plus élevé, ce n'est donc pas à cause des départs. De plus, la proportion de propriétaires à Windsor est supérieure à la moyenne nationale. Le fait que les frais de possession sont comparables au coût de location d'un logement a convaincu les locataires de devenir propriétaires, phénomène que confirment le volume record des ventes et le nombre élevé de mises en chantier d'habitations en 2003 et en 2004.

Deuxièmement, le niveau de l'emploi dans le groupe des 15 à 24 ans a été marqué par l'instabilité : après avoir récemment plafonné, en juin 2004, il a fléchi de manière soutenue, pour atteindre un creux en mai 2005. Pour que ces jeunes fassent le saut sur le marché locatif, il faudrait qu'ils bénéficient d'un niveau d'emploi stable pendant plusieurs mois.

Troisièmement, la migration nette à Windsor, bien qu'encore positive, a été inférieure aux sommets enregistrés dans les années 2000 à 2002. Les immigrants de fraîche date sont plus susceptibles de louer un logement à leur arrivée, mais l'absence de croissance substantielle de l'emploi dans la région a fait en sorte qu'il est devenu plus difficile pour eux de louer un logement.

Enfin, c'est en 2005 que les accédants à la propriété ont pris possession du logement collectif neuf qu'ils ont acheté au cours des deux années précédentes. Plus de 350 logements collectifs pour propriétaire-occupant et 107 logements locatifs ont été achevés et écoulés sur le

marché du neuf au cours des trois premiers trimestres de 2005. Il s'agit d'une progression de 52 % par rapport à 2004, et d'un total nettement supérieur à ceux affichés au cours des dernières années.

Le centre-ville a le taux d'inoccupation le plus élevé

Le taux d'inoccupation s'est accru dans trois des quatre zones de la ville de Windsor. Seul le taux de la zone 4, l'Ouest de la ville, a connu un recul, passant de 9,2 % en 2004 à 8,1 % en 2005. Comme on pouvait s'y attendre, c'est également cette zone qui a enregistré la plus forte hausse du loyer moyen des logements de deux chambres, qui est monté de 11 \$ pour s'établir à 786 \$.

Tout comme le taux d'inoccupation, le loyer des unités de une chambre de la zone 4, où se trouvent l'Université de Windsor et le St. Clair College, a baissé, signe que les étudiants qui auraient pu auparavant partager un logement de deux chambres sont devenus en mesure d'occuper seuls un studio ou un appartement de une chambre. La croissance de la population étudiante continuera de stimuler la demande de logements locatifs dans cette zone, mais l'ouverture prévue au printemps 2007 d'une nouvelle résidence pouvant accueillir 313 étudiants générera de la concurrence chez les propriétaires-bailleurs pour l'obtention de locataires.

La zone 1 (centre-ville) présentait le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 13,4 %. Toutes les catégories d'appartements de cette zone avaient un taux d'inoccupation d'au moins 13,0 %. Celui des studios n'a pas changé (13,0 %), tandis que celui des unités de une et de deux chambres s'est accru. L'augmentation des loyers moyens a été négligeable.

Dans la zone 2 (centre est), le taux d'inoccupation est passé de 8,2 % en 2004 à 10,6 % en 2005. Celui des logements de deux chambres est monté à 10 %, en dépit d'une diminution de presque 5 % du loyer moyen.

Dans la zone 3 (périphérie est), le taux d'inoccupation des unités de une chambre a pratiquement doublé en 2005,

pour s'établir à 9,4 %, alors que le taux des unités de deux chambres s'est légèrement abaissé à 9,1 %. Il se peut que des locataires qui occupaient des unités de une chambre aient décidé de partager un logement de deux chambres, car la différence moyenne entre le loyer d'une unité de une chambre et celui d'une unité de deux chambres (100 \$) est la plus petite de toutes les zones.

À l'extérieur de la ville, les taux d'inoccupation étaient inférieurs : 4,2 % dans la zone 5, et 1,5 % dans la zone 6. Les taux d'inoccupation ont tendance à être plus faibles dans les zones périphériques, dont l'univers locatif est plus petit et offre moins de choix aux locataires qui ont besoin d'y habiter.

Taux d'inoccupation les plus élevés dans les bâtiments moins récents

Le taux d'inoccupation des logements dans les bâtiments achevés avant 1960 atteignait 18,8 % en octobre 2005, en hausse par rapport au taux de 13,3 % observé en 2004. Ce n'est guère surprenant puisque la plupart de ces immeubles, plus petits et situés près du centre, n'ont pas d'ascenseurs.

Les loyers des unités de une et de deux chambres des bâtiments construits avant 1960 ont reculé de 5 et 12 \$, respectivement, et ils étaient bien moins chers que ceux des unités comparables dans les immeubles érigés entre 1960 et 1974. En raison de leur âge, les logements construits avant 1960 commandent les loyers les moins élevés. En comparaison, le loyer moyen d'une unité de deux chambres a progressé de 4 \$ dans l'ensemble de la RMR, une hausse inférieure au taux légal d'augmentation des loyers indiqué dans la directive provinciale sur les loyers.

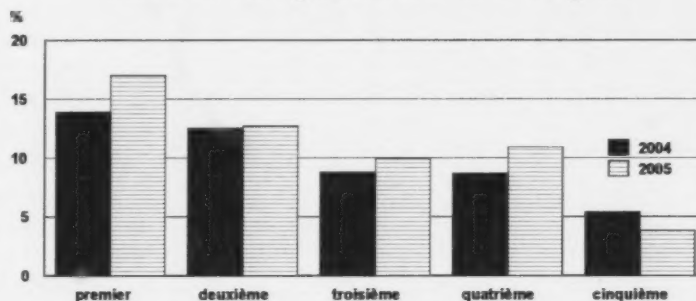
Les tours d'habitation ont le taux d'inoccupation le plus faible

Les logements compris dans des immeubles comptant de 3 à 5 unités ont affiché les taux d'inoccupation les plus élevés; le taux d'inoccupation des logements de une chambre y est monté en flèche et a atteint 22,5 %. Dans les immeubles de 50 à 99 unités, ce sont les unités de une chambre qui affichaient le taux d'inoccupation le plus bas, tandis que dans les immeubles de plus de 100 logements, ce sont les unités de deux chambres qui ont enregistré le taux le plus faible, soit de 2,7 %. Les grands immeubles sont habituellement gérés par des sociétés de gestion immobilière qui peuvent offrir des incitatifs à la location et des services d'entretien pour attirer les locataires.

L'examen de la distribution par quintile du loyer moyen des unités de deux chambres permet de voir les différents segments du marché. Le premier quintile, ou premier 20 % le plus bas, présente le taux d'inoccupation le plus élevé et la plus forte hausse du taux d'inoccupation. On constate également que le loyer augmente à mesure que diminue le taux d'inoccupation, de sorte que les logements les plus chers ont le taux d'inoccupation le plus faible. Dans le cinquième quintile, les appartements de deux chambres ont un taux d'inoccupation de 3,8 % et un loyer moyen de 905 \$.

Il ressort de l'analyse que les locataires sont prêts à payer pour des logements plus chers lorsque ceux-ci satisfont à leurs critères de qualité et d'emplacement.

Taux d'inoccupation des logements de deux chambres selon le quintile de loyer



Source : SCHL

Le taux de disponibilité progresse légèrement

Le taux de disponibilité de la SCHL mesure le pourcentage de logements pour lesquels le locataire actuel a reçu ou donné un avis officiel de déménagement et pour lesquels aucun nouveau locataire n'a signé de bail. Le taux prend également en compte les unités vides ou vacantes au moment de l'enquête, de sorte que le taux de disponibilité est plus élevé que le taux d'inoccupation. Le taux de disponibilité fournit donc une indication un peu plus large des tendances de l'offre sur le marché locatif.

Dans la RMR de Windsor, le taux de disponibilité est passé de 10,4 %, en octobre 2004, à 12,1 % en octobre 2005. Le taux le plus élevé, de 15,5 %, a été enregistré dans la zone 1 (centre-ville), mais toutes les catégories d'unités dans cette zone présentaient des taux d'inoccupation importants. Comme 154 appartements en copropriété récemment achevés ont été écoulés sur le marché, beaucoup de locataires de la zone centrale ont peut-être opté pour l'accession à la propriété.

Le taux de disponibilité le plus bas, dans la zone 4 située près de

l'université, s'explique par le nombre accru d'étudiants et le fait qu'aucune nouvelle résidence pour étudiants n'a été construite durant les deux dernières années.

La catégorie des studios et celle des unités de deux chambres ont des taux de disponibilité légèrement plus élevés que l'an passé, tandis que celles des unités de une et de trois chambres ont vu leur taux grimper d'au moins deux points de pourcentage.

Les taux de disponibilité indiquent que le mouvement d'accession à la propriété demeure vigoureux. De surcroît, en raison du nombre élevé d'unités disponibles, les locataires peuvent facilement changer de logement lorsqu'une meilleure unité devient disponible.

Perspectives du marché locatif

Plusieurs facteurs portent à croire que les taux d'inoccupation dans la RMR de Windsor s'apprêtent à diminuer en 2006, notamment l'amélioration de la situation de l'emploi, l'accroissement des coûts de possession d'une habitation, les incitatifs offerts par les propriétaires-bailleurs, ainsi qu'une migration nette plus importante.

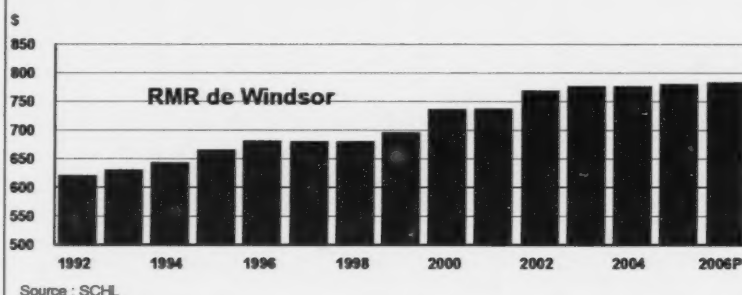
Premièrement, le nombre d'accédants à la propriété s'amenuise. Les faibles taux d'intérêt des années précédentes ont permis à un grand nombre de locataires d'acheter une première propriété. Toutefois, en raison de la hausse des taux d'intérêt et du prix d'achat moyen des habitations, neuves comme existantes, le coût de possession d'une habitation sera hors de portée pour beaucoup d'accédants à la propriété. En outre, l'effet conjugué de ces hausses et des incitatifs offerts par les propriétaires-bailleurs au cours des dernières années rendra l'achat d'une propriété moins attrayant.

Comme il y avait seulement 12 appartements locatifs en construction en septembre 2005, comparativement à 49 un an plus tôt, très peu de nouveaux appartements feront leur apparition sur le marché. Les nouveaux logements attendus en 2006 seront principalement des habitations subventionnées.

Étant donné l'absence d'ajouts importants au parc de logements locatifs en 2006, l'amélioration de la situation de l'emploi, le ralentissement du marché des logements pour propriétaire-occupant et l'accroissement de l'immigration nette, le taux d'inoccupation devrait descendre à 7,5 %.

Le loyer mensuel moyen des unités de deux chambres augmentera de moins de 1 % et s'établira à 784 \$ en 2006, contre 780 \$ en 2005.

Le loyer des logements de deux chambres restera le même en 2006



Les frais d'intérêt montent un peu

Les taux hypothécaires demeureront bas en 2005 puis augmenteront modérément en 2006. Cependant, l'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au Canada en 2005 et en 2006.

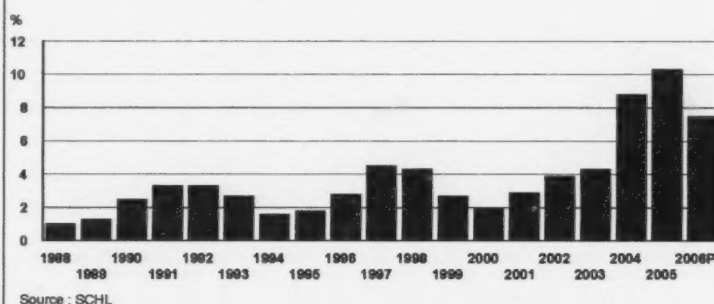
En 2005, les taux hypothécaires à court terme devraient être de 20 à 40 points de base plus élevés qu'ils ne l'étaient en 2004, tandis que les taux à plus long terme devraient au contraire fléchir d'un nombre de points de base similaire d'une année à l'autre. Bien qu'encore faibles par rapport aux normes historiques, les taux hypothécaires devraient

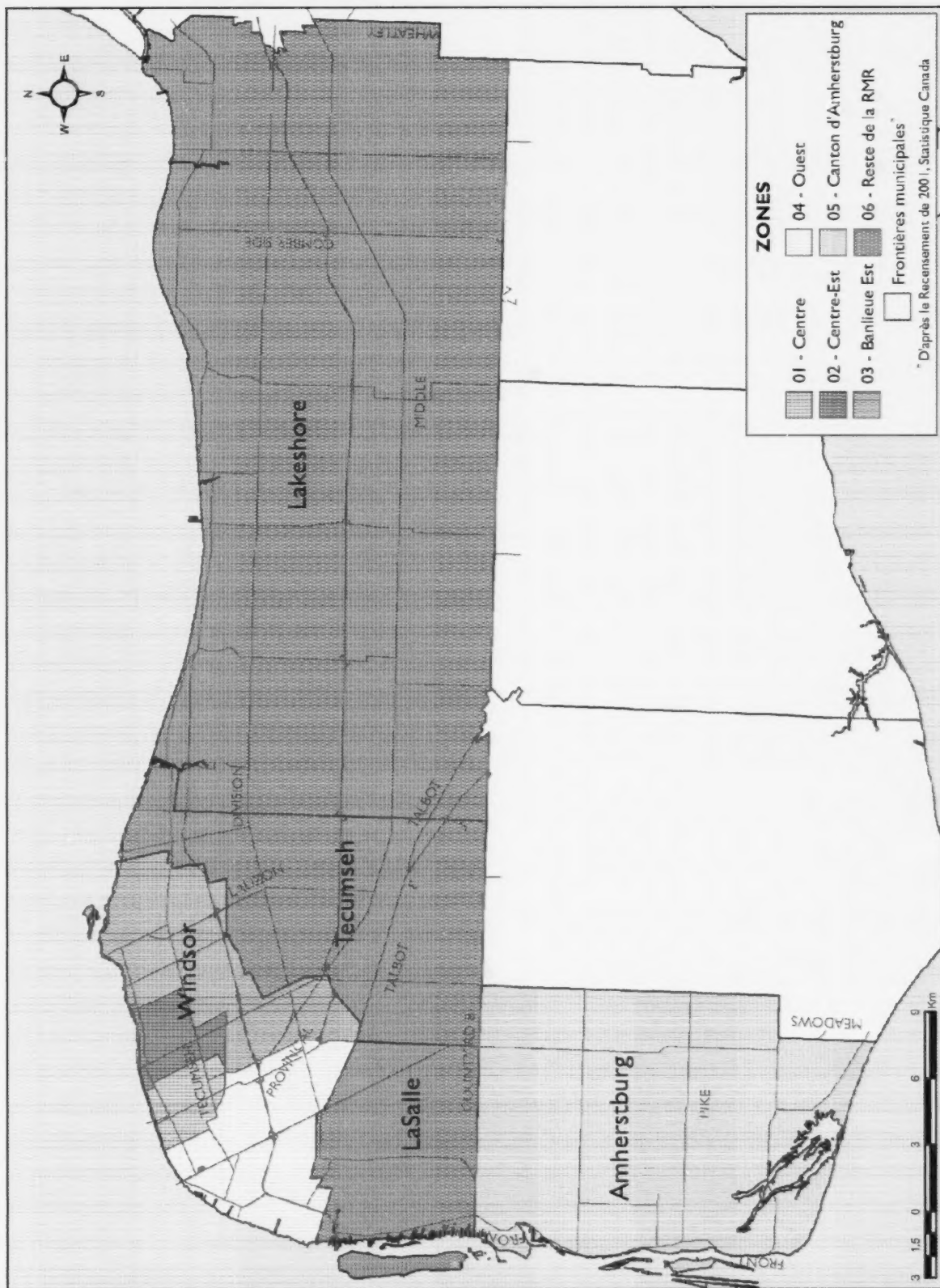
remonter graduellement de 25 à 75 points de base en 2006, et s'établir en 2005-2006 dans les fourchettes de 4,50 à 5,75 % (terme d'un an), 5,25 à 6,25 % (terme de trois ans) et 5,50 à 6,50 % (terme de cinq ans).

Renseignements :

Margot Stevenson,
519-873-2407

Resserrement prévu du taux d'inoccupation des appartements en 2006





* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE WINDSOR	
Zone 1	Centre - nord : rivière Detroit; est : Pierre, Moy Parkwood; sud : chemin de fer, boul. Ypres; ouest : Conrail.
Zone 2	Centre-Est - nord : rivière Detroit; est : Buckingham, Raymo, Norman, Chrysler; sud : chemin de fer, route Tecumseh; ouest : zone 1.
Zone 3	Banlieue Est - nord : rivière Detroit; est : limite de la ville; sud : limite de la ville; ouest : zone 2.
Zone 4	Ouest - nord : Conrail; est : avenue Howard; sud : limite de la ville; ouest : zone 3.
Zones 1-4	Ville de Windsor
Zone 5	Canton d'Amherstburg
Zone 6	Reste de la RMR - Englobe la ville d'Essex, la ville de LaSalle, le canton de Lakeshore, le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.
Zones 1-9	RMR de Windsor

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans **TOUS** les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans **CERTAINS** des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

**1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Windsor**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	13,0	13,0	9,4	13,1	11,9	13,5	**	**	10,9	13,4
Zone 2 - Centre-Est	**	21,9	7,8	10,8	8,2	10,0	**	**	8,2	10,6
Zone 3 - Banlieue Est	6,3	12,0	4,7	9,4	10,2	9,1	**	**	7,2	9,5
Zone 4 - Ouest	9,5	4,6	10,8	8,8	7,3	7,6	**	**	9,2	8,1
Ville de Windsor (zones 1-4)	10,9	11,8	8,5	10,9	9,7	10,3	9,0	10,4	9,1	10,7
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	**	0,0	**	3,1	**	6,6	**	0,0	**	4,2
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	**	1,0	2,2	1,3	**	4,9	2,3	1,5
Windsor (RMR)	11,0	11,9	8,2	10,5	9,2	9,7	8,8	9,7	8,8	10,3

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Windsor**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	433	462	640	642	778	782	**	**
Zone 2 - Centre-Est	**	**	622	624	783	745	**	**
Zone 3 - Banlieue Est	534	539	682	684	776	784	**	**
Zone 4 - Ouest	526	527	650	639	775	786	**	**
Ville de Windsor (zones 1-4)	488	498	649	649	778	777	913	977
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	**	667	**	778	**	781
Windsor (RMR)	488	498	650	650	776	780	903	959

**1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Windsor**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre	68	524	391	2 977	229	1 695	**	**	711	5 311
Zone 2 - Centre-Est	21	94	101	938	91	912	**	**	216	2 045
Zone 3 - Banlieue Est	47	393	162	1 715	133	1 460	**	**	345	3 635
Zone 4 - Ouest	10	222	163	1 853	102	1 343	**	**	281	3 464
Ville de Windsor (zones 1-4)	146	1 234	817	7 483	555	5 410	34	328	1 552	14 455
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	0	5	5	172	8	114	0	13	13	305
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	2	193	4	312	1	22	8	529
Windsor (RMR)	147	1 241	824	7 848	566	5 837	35	363	1 573	15 289

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	16,4	14,8	11,3	15,5	13,3	15,2	**	**	12,7	15,5
Zone 2 - Centre-Est	**	21,9	9,9	11,8	8,7	12,9	**	**	9,4	12,4
Zone 3 - Banlieue Est	8,1	14,5	6,5	11,3	11,0	10,3	**	**	8,5	11,2
Zone 4 - Ouest	11,2	5,6	12,5	10,0	9,6	8,8	**	**	11,0	9,3
Ville de Windsor (zones 1-4)	13,3	13,6	10,3	12,7	11,0	11,9	9,0	12,5	10,8	12,5
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	**	0,0	**	4,4	**	13,2	**	0,0	**	7,4
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	**	7,4	2,9	2,3	**	4,9	3,7	4,4
Windsor (RMR)	13,3	13,6	10,0	12,4	10,5	11,4	8,8	11,6	10,4	12,1

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

RMR de Windsor

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Windsor (RMR)										
Avant 1960	15,1	17,0	11,1	17,7	15,8	21,1	**	25,3	13,3	18,8
1960 à 1974	6,4	7,4	6,8	8,8	5,0	9,0	**	**	6,1	8,6
1975 à 1989	**	3,1	7,3	6,8	9,8	5,5	**	2,3	8,5	6,1
1990 ou après	**	**	**	**	4,6	6,9	**	**	7,6	8,1
Tous les immeubles	11,0	11,9	8,2	10,5	9,2	9,7	8,8	9,7	8,8	10,3

1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

RMR de Windsor

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Windsor (RMR)								
Avant 1960	433	456	537	532	635	623	**	**
1960 à 1974	535	536	663	669	772	778	**	**
1975 à 1989	**	**	711	707	842	840	**	**
1990 ou après	**	**	**	**	**	806	**	**
Tous les immeubles	488	498	650	650	776	780	903	959

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Windsor

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Windsor (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	11,3	22,5	14,9	18,2	15,6	20,1	13,7	19,6
6 à 19 unités	16,4	11,2	12,0	15,4	8,6	12,8	**	**	10,9	14,1
20 à 49 unités	8,2	11,6	9,4	9,7	6,3	8,5	**	**	8,1	9,5
50 à 99 unités	9,3	19,3	3,6	3,7	6,2	5,8	5,4	4,3	4,9	5,3
100 unités et +	**	**	**	7,0	**	2,7	**	**	**	5,5
Tous les immeubles	11,0	11,9	8,2	10,5	9,2	9,7	8,8	9,7	8,8	10,3

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. :Sans objet

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Windsor

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Windsor (RMR)								
3 à 5 unités	**	**	524	512	642	658	**	**
6 à 19 unités	483	493	592	583	724	718	**	**
20 à 49 unités	495	482	641	649	780	798	**	**
50 à 99 unités	**	**	697	706	**	840	**	1 127
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	488	498	650	650	776	780	903	959

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

RMR de Windsor

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	17,8	26,6	13,8	19,0	9,2	9,0	**	**	**	**
Zone 2 - Centre-Est	12,0	13,9	10,0	15,5	**	**	6,4	6,7	**	**
Zone 3 - Banlieue Est	**	**	5,1	14,2	6,5	12,4	**	4,7	9,4	4,5
Zone 4 - Ouest	8,7	16,5	12,2	10,1	9,9	6,4	4,9	4,4	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Windsor (zones 1-4)	14,3	20,5	11,4	14,9	8,3	9,7	5,1	5,6	**	5,8
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	**	11,7	**	2,2	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 6 - Reste de la RMR	**	2,9	5,2	1,3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Windsor (RMR)	13,7	19,6	10,9	14,1	8,1	9,5	4,9	5,3	**	5,5

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers

RMR de Windsor

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Windsor (RMR)										
Moins de 500 \$	15,3	12,0	14,3	22,3	**	**	a.l.e.	a.l.e.	14,0	16,9
500 à 599 \$	8,7	9,2	13,1	16,7	18,1	23,3	a.l.e.	**	12,8	16,1
600 à 699 \$	**	**	9,8	9,8	14,9	17,1	**	**	11,0	11,9
700 à 799 \$	**	**	5,3	8,5	12,0	13,9	**	**	8,9	10,8
800 à 899 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	6,5	5,0	**	**	6,8	4,5
900 \$ et +	a.l.e.	**	**	**	5,0	3,7	**	**	5,9	3,7
Toutes les fourchettes	11,0	11,9	8,2	10,5	9,2	9,7	8,8	9,7	8,8	10,3

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnements

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur d'autres rapports sur le marché de l'habitation, veuillez communiquer avec l'administratrice des produits par téléphone, au 1 800 493-0059 ou au (416) 218-3317, ou par courriel, à ntrivino@cmhc-schl.gc.ca

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

RAPPORTS ÉLECTRONIQUES GRATUITS

Grâce à la SCHL, vous pouvez désormais rester au fait de l'évolution du marché de l'habitation au Canada, et ce, tout à fait gratuitement! Les rapports nationaux électroniques du Centre d'analyse de marché vous donnent les renseignements les plus exacts, complets et actuels qui soient. Nos rapports électroniques gratuits sont la meilleure source pour trouver des données sur le marché de l'habitation faisant autorité, ainsi que des analyses, observations et prévisions fiables. Abonnez-vous aux publications en format PDF afin de recevoir automatiquement chaque numéro par courriel, le jour même de leur diffusion, aussi longtemps que vous le désirez. Vous pouvez également choisir de consulter individuellement les plus récentes éditions. Il est possible de télécharger, d'ouvrir, de sauvegarder ou d'imprimer les éditions électroniques des rapports suivants :

- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Actualités habitation, Canada
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Bulletin mensuel d'information sur le logement, volumes A à K
- Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs — faits saillants des principaux marchés et tableaux statistiques détaillés
- Statistiques du logement au Canada — Tableaux individuels seulement
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier, options A, B, C (A et B)
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains — 27 rapports
- Actualités habitation — 5 rapports régionaux
- Actualités habitation, grands centres urbains — 10 rapports mensuels et 17 rapports trimestriels
- Rapport sur le marché locatif — 28 rapports sur les grands centres
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants — 10 rapports provinciaux, plus un rapport pour Yellowknife

Où trouver tout cela?

Pour consulter ou télécharger gratuitement un rapport, ou pour vous abonner, visitez le www.schl.ca/infomarche/magasin/

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario, édition 2005

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? Le *Rapport sur les maisons de retraite 2005* couvre en détail l'ensemble du marché de l'Ontario. On y découvre, par marché, quels sont les taux d'inoccupation, les tarifs quotidiens par catégorie de lits et les taux d'attraction. On y trouve également des données sur les nouvelles maisons de retraite, les taux d'inoccupation des chambres privées par fourchette de prix et la répartition selon les tarifs.

Pour en savoir davantage sur le contenu de ce rapport, veuillez communiquer avec :

Ken Sumnall, directeur, Enquêtes sur le marché du logement par téléphone, au (519) 873-2410, ou par courriel, à ksumnall@schl.ca

Pour commander le rapport, veuillez communiquer avec :

Norma Trivino par téléphone, au 1 800 493-0059, ou par courriel, à ntrivino@schl.ca

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.